

LOTTO 007 MAPP 150-SUB. 735

Lotto 007 costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare a destinazione box, costituito da un ampio box, privo di basculante, posta in Via Giovanni Terruggia 17, Milano, posta nel secondo corpo di fabbrica del cortile interno al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - SUB. 735

Box

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 con sede in :

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

ietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Milano

Box: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 735, Cat C/6, classe 7, consistenza 42 mq- sup. catastale totale 45 mq - rendita € 245,11 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 11/03/2009 protocollo n. mi0203218 in atti dal 11/03/2009 variazione di classamento (n. 17405.1/2009)
- divisione del 11/03/2008 protocollo n. mi0225245 in atti dal 11/03/2008 divisione (n. 17462.1/2008)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 150 sub 714, cat in corso di definizione - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**

Al catasto terreni il mappale 149 come segue:

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Al catasto terreni il mappale 150 come segue:

Fg. 76, Mapp. 150 ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)

- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

altro box, corsello comune sub 727, altro box, terrapieno su due lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11-03-2008 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

(All. C: elaborato grafico di dimostrazione dei subaltemi in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU del 2008 estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa nel corpo interno di un complesso immobiliare con accesso da Via Giovanni Terruggia 17 – Milano, zona residenziale periferica nord est del comune, denominata Bruzzano, compresa fra Affori e Bicocca.

Area urbanistica:

a traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto con presenza di edilizia residenziale di tipo medio/economico, in prossimità della storica villa Clerici, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

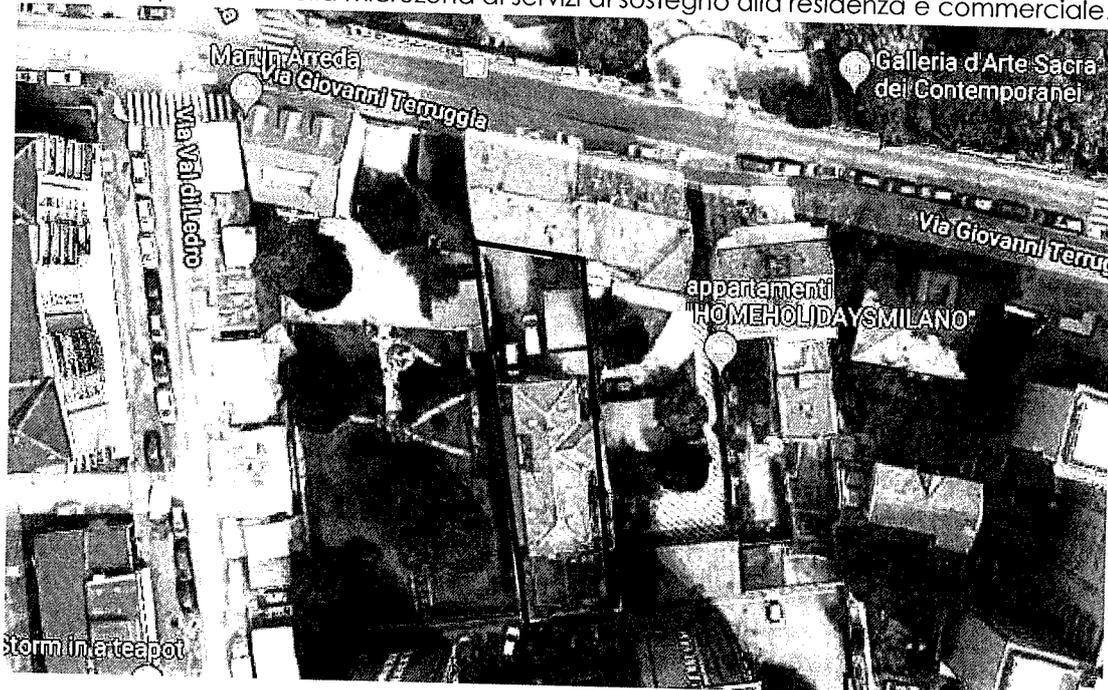
Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico: linee di superficie 42-51-83-166-172

Linea metropolitana 3 con la fermata di Affori centro e linea 5 con la fermata di Bicocca
Viale Fulvio Testi e Viale Rubicone garantiscono il collegamento con la rete delle tangenziali e autostradale di Milano

Servizi offerti dalla zona:

Modesta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 25 luglio 2019 si recava sul posto a alla presenza dell'amministratore del Condominio Dott.ssa Sonia Giuliantè, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data del sopralluogo come segue:

- o L'unità sub 735 del mappale 149 box di grandi dimensioni è risultata in uso dal Condominio Terruggia 17 A in virtù di Contratto di Comodato Gratuito.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la presenza di tale contratto di comodato gratuito per le unità in oggetto, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Varese, ufficio territoriale di Gallarate il 03.04.2018 al n. 729 serie 3. Decorrenza dal 15.01.2018, senza data di scadenza.

Oggetto del Contratto di Comodato Gratuito sono le seguenti unità immobiliari:

mapp. 149 sub 705 C/2

mapp. 149 sub 706 C/2

mapp. 150 sub 734 C/6

mapp. 150 sub 735 C/6

mapp. 150 sub 736 C/6

NOTE: l'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliantè, riferisce che tale contratto costituisce: "una sorta di patto di pace, a scemputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie" imputabili c

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti, copia Contratto di Comodato Gratuito)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Milano 1 in data 10.05.2006 ai nn. 36531/7621, atto del 02.05.2006 rep. 141152/9340 a rogito Notaio Balconi Lucia di Sondrio, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona c.f. 03656170960 a carico dell'esecutata

Gravante su:

quota di 1/1 degli immobili distinti con i precedenti identificativi al Fg. 76 mapp. 149 sub 501 laboratorio, Fg. 76 mapp. 150 sub 501 laboratorio - Fg. 76 mapp. 148 ente comune

Importo capitale € 1.200.000,00

Importo complessivo € 2.400.000,00

Tasso interesse annuo 5,058%

Durata anni 14

Note a margine:

Annotazioni relativi a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura;
annotazioni relative a Riduzioni di somma.

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 02.05.2006 rep. 141152/9340 presentata il 26/05/2006 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 9302 Registro generale n. 41043 – EROGAZIONE PARZIALE:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 942 Registro generale n. 4596 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 1.200,00 a € 970.000,00

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 943 Registro generale n. 4597 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10049 Registro generale n. 74609 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10050 Registro generale n. 74610 – QUIETANZA E CONFERMA:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6094 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 719.589,88 a € 626.589,88

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1218 Registro generale n. 6095 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) "

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1219 Registro generale n. 6096 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 626.589,94 a € 530.000,00

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1220 Registro generale n. 6097 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, , CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI;

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Valentina Vernazza di Milano del 22.12.2010 rep. 986/671 presentata il 19/01/2010 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 492 Registro generale n. 3202 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

".....GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148.

SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE;

- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 703 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 704,705,706,707 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO PRIMO;

- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 708 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 709,710 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO SECONDO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO;

= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 715 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE IN PIANO INTERRATO;

= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 940 Registro generale n. 725 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 941 Registro generale n. 7256 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 314.638,26 a € 257.638,26

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5507 Registro generale n. 51885 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 246.930,14 a € 172.637,97

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5508 Registro generale n. 51886 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA:

relativo all'unità negoziale 2 composta come segue: fg 76, mapp150, Sub 717-722-724-725-726-728-732-736-734-735, fg. 76 mapp. 149, Sub.705 e 706

Importo capitale € 132.637,97

Importo complessivo € 265.275,94

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.05.2014 rep. 98 **trascritto a Milano 1 il 11.06.2014 ai nn. 28993/21393** promosso da _____ il _____ a _____ carico dell'esecutata _____ _avante sulla piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 02.09.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria facente stato al 03.04.15

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili sintetici + estrazione di note - aggiornata alla 02.09.19)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale/ Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail in data 22.07.19 all'amministrazione del condominio Dott.ssa Sonia Giuliante la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti

condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliani, riferisce a mezzo mail che il contratto di comodato gratuito stipulato con l'esecutata (di cui al punto 3 della presente relazione) costituisce: "una sorta di patto di pace, a scomputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie imputabili a"

Dalla tabella millesimale ricevuta (indicante i subalterni), si riporta quanto segue:
Sub 735 box, millesimi di proprietà 24,94

In merito alla richiesta della scrivente al riguardo di eventuali vizi/cause in corso, l'amministratore ha riferito che sono state incardinate due procedure civili (una promossa dal condominio, una da un privato), nei confronti dell'esecutata costruttrice, per risarcimento danni per vizi di costruzione (infiltrazioni) e opere non realizzate (locale pattumiera), entrambe vinte non in modo soddisfacente per i condomini.

L'amministratore ha fornito inoltre regolamento di condominio con integrazione al regolamento, alla cui lettura si rimanda

Al riguardo delle parti comuni, come anche riportato al quadro D di alcune note di trascrizioni di immobili venduti consultate dalla scrivente e come riportato in alcuni atti di compravendita consultati dalla scrivente, si riporta quanto segue:

"Articolo 2) *Precisazioni - Provenienza*

La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'immobile in contratto costituisce porzione, e precisamente:

- il cortile comune di cui al mappale 148 del foglio 76;
- il vano scale, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 702, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano S1-T-1-2-3;
- il passaggio comune al piano terzo, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 711, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano 3;
- il locale rifiuti, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 729, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano T.

La parte venditrice garantisce che l'accesso pedonale e carroia al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, avviene dalla via Giovanni Terruggia attraverso l'androne, il porticato e la corte comune all'intero condominio.

La parte venditrice si riserva la proprietà e comunque ogni e qualsiasi diritto del sottosuolo al fine di realizzare uno o più vani interrati che resteranno di sua proprietà esclusiva; il sottosuolo rimane pertanto di piena ed esclusiva disponibilità della società venditrice."

Articolo 7) dichiara che:

a) *le opere di realizzazione dell'intero condomino di cui fa parte immobile in oggetto, a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, sono state poste in essere in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data:*

- 28 ottobre 1998 protocollo 1576/98;
- 9 novembre 2005 PG 1.105.063/2005, con relativa domanda di voltura spedita con raccomandata in data 26 maggio 2006;
- 29 maggio 2008 PG 440359/2008;

con precisazione che:

- ciascuna denuncia era corredata dalla prescritta documentazione e relazione di asseverazione;
 - sull'immobile in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di bosco;
 - gli interventi realizzati sono conformi alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
 - sono stati versati gli oneri concessori;
 - il Comune non ha manifestato determinazioni sospensive dell'intervento edilizio programmato;
 - in data 4 marzo 2009 PG 170.921/2009-0 è stata presentata al comune di Milano dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità
- b) *la configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di detto immobile sono interamente conformi a quanto autorizzato.....*

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione, atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, naturalmente esente.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, facente stato al 20.03.2015, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o All'esecutata () che ha provveduto all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate) i beni, identificati nella loro precedente consistenza, (fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148) sono pervenuti da () con atto di compravendita del 02.05.2006 rep.141151/9339, notaio Lucia Balconi di Sondrio trascritto a Milano il **10.05.2006 ai nn. 36530/20639**

Stralcio dal rogito: "*Via Giovanni Terruggia 17, il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso officina e servizi con annessi un locale ad uso ufficio ad esso adiacente, un locale uso W.C. in cortile, nonché un locale deposito al piano seminterrato al quale si accede a mezzo di cortiletto interno e scala entrambi di proprietà, il tutto distinto la catasto Fabbricati di detto comune al foglio 76, particella 149 subalterno 501 – 150, subalterno 501, particelle tra loro graffate – Via Giovanni Terruggia n. 17, piano T-S1La Società venditrice garantisce che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla Via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso"*

" .. sono altresì comprese nella compravendita le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero condominio tra le quali è compreso il cortile comune particella 148"

" la società venditrice: - garantisce espressamente che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso.."

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A . . . i (identificati al fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148), pervennero da

C
Milano del 23.06.1997 rep. 60195/9905, **trascritto a Milano il 25.06.1997 ai nn. 23680/16587**

(allegati sotto B1: copia atto di provenienza reperito nei fascicoli edilizi visionati in comune, nota di trascrizione del titolo)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, a seguito di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale con box di tre piani fuori terra oltre al piano interrato in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o DIA P.G. 1105063/2005 progr. 10261/2005 per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale con superfici destinate a parcheggi
- o DIA P.G. 440359/2008, progr. 4421/2008 del 29.05.2008 a variante essenziale art. 70 Re N.B.: unitamente alla pratica, presenti dichiarazioni e certificazioni del progettista, tra le quali l'impegnativa a presentare atto di pertinenza trascritto dei box agli appartamenti in costruzione (atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi)
- o Dichiarazione di Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità P.G. 170921/2009 del 04.03.2009
- Dalla documentazione prodotta dagli uffici preposti alla scrivente, si segnala che l'iter della pratica non risulta definito ne concluso, in quanto, successivamente alla fine lavori, gli uffici preposti con comunicazione del 11.10.2016 invitavano la costruttrice al versamento di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria , nonché alla produzione del, necessario, atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggio, completo di registrazione e trascrizione, mai prodotto dalla parte
Dalla documentazione presente nel fascicolo, risultano mancati pagamenti di oneri per euro 33.647,12, per i quali risulta richiesta ingiunzione di pagamento in data 28.11.2016

Null'altro è stato prodotto dagli uffici alla scrivente

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, sono risultati mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni
La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.
La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%, per ogni lotto

(allegati sotto C: istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune oneri e atto di vincolo)

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alle ultime pratiche edilizie ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno della mancata posa della saracinesca di chiusura del box

Si richiama quanto riportato al punto 7, anche al riguardo dell'atto di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi alle unità abitative, come richiesto dagli uffici, e non prodotto dall'esecutata

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo IV) art 23

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Giovanni Terruggia, è composto da un piccolo corpo di fabbrica di un solo piano (mappale 149) e di un fabbricato di tre piani fuori terra (mappale 150) affacciati sul cortile interno su cui affaccia anche il corpo di fabbrica principale edificato in cortina sulla pubblica Via Terruggia di quest'ultimo non fanno parte le unità staggite oggetto di questa procedura. I corpi di fabbrica hanno facciate intonacate e tinteggiate color giallo Milano e di colore rosso mattone ai piani superiori, il cortile comune ha pavimentazione a cubetti di porfido posato a secco a disegno semplice.

Sub. 735

Box di ampie dimensioni posto al piano terra, con pavimento in battuto di cemento e privo di porta basculante con accesso dal corsello comune.
H interna 250 cm ca.

Lo stato delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
Box sub 735	sup. lorda di pavimento	45,00	100%	45,00
TOTALE		45,00		45,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it; unità compravendute nel medesimo fabbricato
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019– D33 –Milano-periferica Niguarda-Bignami-Parco nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 007:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/6 sub. 735	45,00	€ 800,00	€ 36.000,00

€ 36.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, oltre ad un adeguamento del 2% come da punto 7

- **VALORE LOTTO** € 36.000,00
- Riduzione del valore del 7% (5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e 2% come da punto 7 edilizia) -€ 2.520,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Pendenze condominiali: non presenti, si richiama il punto 5 della presente

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 33.480,00

arrofondato € 33.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - con l'unità Occupata: non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 008 MAPP 150-SUB. 732-736

Lotto 008 costituito dalla piena proprietà di 2 unità immobiliari a destinazione posti auto. Trattasi di un posto auto e un posto motocicli coperti, posti in Via Giovanni Terruggia 17, Milano, posti nel secondo corpo di fabbrica del cortile interno al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - SUB. 732

Posto auto coperto

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 con sede in .

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Posto auto: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 732, Cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq- sup. catastale totale 13 mq - rendita € 55,73 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 11/03/2009 protocollo n. mi0203218 in atti dal 11/03/2009 variazione di classamento (n. 17405.1/2009)
- divisione del 11/03/2008 protocollo n. mi0225245 in atti dal 11/03/2008 divisione (n. 17462.1/2008)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 150 sub 714, cat in corso di definizione - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**

Al catasto terreni il mappale 149 come segue:

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Al catasto terreni il mappale 150 come segue:

Fg. 76, Mapp. 150, ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

altro posto auto, terrapieno, altro posto auto, corsello comune sub 727 su due tratte.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11-03-2008 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Identificativo corpo B - SUB. 736

Posto auto di piccole dimensioni (posto moto)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 C

con sede in S.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

infestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Box: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 736, Cat C/6, classe 5, consistenza 7 mq- sup. catastale totale 8 mq - rendita € 30,01 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 11/03/2009 protocollo n. mi0203218 in atti dal 11/03/2009 variazione di classamento (n. 17405.1/2009)
- divisione del 11/03/2008 protocollo n. mi0225245 in atti dal 11/03/2008 divisione (n. 17462.1/2008)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 150 sub 714, cat in corso di definizione - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffiato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**

Al catasto terreni il mappale 149 come segue:

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Al catasto terreni il mappale 150 come segue:

Fg. 76, Mapp. 150, ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

altra unità, corsello comune sub 727, altro box, terrapieno.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11-03-2008 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue:
l'unità sub. 736 nelle pratiche edilizie è indicata come posto motocicli (viste anche le ridotte dimensioni, non congrue con un posto auto), diversamente la scheda catastale indica posto auto.
Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità, tramite procedura Docfa, ad un costo indicativo, di euro 600,00

(All. C: elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU del 2008 estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa nel corpo interno di un complesso immobiliare con accesso da Via Giovanni Terruggia 17 – Milano, zona residenziale periferica nord est del comune, denominata Bruzzano, compresa fra Affori e Bicocca.

Area urbanistica:

a traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto con presenza di edilizia residenziale di tipo medio/economico, in prossimità della storica villa Clerici, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico: linee di superficie 42-51-83-166-172

Linea metropolitana 3 con la fermata di Affori centro e linea 5 con la fermata di Bicocca
Viale Fulvio Testi e Viale Rubicone garantiscono il collegamento con la rete delle tangenziali e autostradale di Milano

Servizi offerti dalla zona:

Modesta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 25 luglio 2019 si recava sul posto a alla presenza dell'amministratore del Condominio Dott.ssa Sonia Giuliani, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data del sopralluogo come segue:

- o L'unità sub 732 posto auto coperto è risultato libero
- o L'unità sub 736 posto auto/moto coperto è risultato in uso dal Condominio Terruggia 17 A in virtù di Contratto di Comodato Gratuito.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la presenza di tale contratto di comodato gratuito per le unità in oggetto, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Varese, ufficio territoriale di Gallarate il 03.04.2018 al n. 729 serie 3. Decorrenza dal 15.01.2018, senza data di scadenza.

Oggetto del Contratto di Comodato Gratuito sono le seguenti unità immobiliari:

mapp. 149 sub 705 C/2

mapp. 149 sub 706 C/2

mapp. 150 sub 734 C/6

mapp. 150 sub 735 C/6

mapp. 150 sub 736 C/6

NOTE: l'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliani, riferisce che tale contratto costituisce: "una sorta di patto di pace, a scomputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie" imputabili a City House

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugate:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Milano 1 in data 10.05.2006 ai nn. 36531/7621, atto del 02.05.2006 rep. 141152/9340 a rogito Notaio Balconi Lucia di Sondrio, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona c.f. 03656170960 a carico dell'esecutata

Gravante su:

quota di 1/1 degli immobili distinti con i precedenti identificativi al Fg. 76 mapp. 149 sub 501 laboratorio, Fg. 76 mapp. 150 sub 501 laboratorio - Fg. 76 mapp. 148 ente comune

Importo capitale € 1.200.000,00

Importo complessivo € 2.400.000,00

Tasso interesse annuo 5,058%

Durata anni 14

Note a margine:

Annotazioni relativi a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura;
annotazioni relative a Riduzioni di somma.

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 02.05.2006 rep. 141152/9340 presentata il 26/05/2006 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 9302 Registro generale n. 41043 – EROGAZIONE PARZIALE:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 942 Registro generale n. 4596 – RIDUZIONE DI SOMMA:
Riduzione di somma dovuta da € 1.200,00 a € 970.000,00

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 943 Registro generale n. 4597 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10049 Registro generale n. 74609 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148.
SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10050 Registro generale n. 74610 – QUIETANZA E CONFERMA:

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6094 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 719.589,88 a € 626.589,88

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1218 Registro generale n. 6095 – RESTRIZIONE DI BENI:
Riguardante beni non oggetto di questa procedura
Al quadro D come segue:
"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) "
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1219 Registro generale n. 6096 – RIDUZIONE DI SOMMA:
Riduzione di somma dovuta da € 626.589,94 a € 530.000,00
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1220 Registro generale n. 6097 – RESTRIZIONE DI BENI:
Riguardante beni non oggetto di questa procedura
Al quadro D come segue:
"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, , CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI;
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Valentina Vernazza di Milano del 22.12.2010 rep. 986/671 presentata il 19/01/2010 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 492 Registro generale n. 3202 – RESTRIZIONE DI BENI:
Riguardante beni non oggetto di questa procedura
Al quadro D come segue:
*".....GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE;
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 703 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 704,705,706,707 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO PRIMO;
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 708 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 709,710 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO SECONDO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO;
= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 715 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE IN PIANO INTERRATO;
= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."*

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 940 Registro generale n. 725 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 941 Registro generale n. 7256 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 314.638,26 a € 257.638,26

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5507 Registro generale n. 51885 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 246.930,14 a € 172.637,97

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5508 Registro generale n. 51886 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA:

relativo all'unità negoziale 2 composta come segue: fg 76, mapp150, Sub 717-722-724-725-726-728-732-736-734-735, fg. 76 mapp. 149, Sub.705 e 706

Importo capitale € 132.637,97

Importo complessivo € 265.275,94

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.05.2014 rep. 98 **trascritto a Milano 1 il 11.06.2014 ai nn. 28993/21393** promosso da _____ nata a _____ a carico dell'esecutata _____ ravante sulla piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 02.09.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria facente stato al 03.04.15

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili sintetici + estrazione di note - aggiornata alla 02.09.19)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale/ Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail in data 22.07.19 all'amministrazione del condominio Dott.ssa Sonia Giuliani la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti

condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliani, riferisce a mezzo mail che il contratto di comodato gratuito stipulato con l'esecutata (di cui al punto 3 della presente relazione) costituisce: "una sorta di patto di pace, a scapito di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie imputabili a

Dalla tabella millesimale ricevuta (indicante i subalterni), si riporta quanto segue:

Sub 732 posto auto coperto, millesimi di proprietà 4,81

Sub 736 posto auto coperto, millesimi di proprietà 2,61

In merito alla richiesta della scrivente al riguardo di eventuali vizi/cause in corso, l'amministratore ha riferito che sono state incardinate due procedure civili (una promossa dal condominio, una da un privato), nei confronti dell'esecutata costruttrice, per risarcimento danni per vizi di costruzione (infiltrazioni) e opere non realizzate (locale pattumiera), entrambe vinte non in modo soddisfacente per i condomini.

L'amministratore ha fornito inoltre regolamento di condominio con integrazione al regolamento, alla cui lettura si rimanda

Al riguardo delle parti comuni, come anche riportato al quadro D di alcune note di trascrizioni di immobili venduti consultate dalla scrivente e come riportato in alcuni atti di compravendita consultati dalla scrivente, si riporta quanto segue:

"Articolo 2) *Precisazioni - Provenienza*

La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'immobile in contratto costituisce porzione, e precisamente:

- il cortile comune di cui al mappale 148 del foglio 76;
- il vano scale, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 702, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano S1-T-1-2-3;
- il passaggio comune al piano terzo, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 711, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano 3;
- il locale rifiuti, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 729, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano T.

La parte venditrice garantisce che l'accesso pedonale e carraio al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, avviene dalla via Giovanni Terruggia attraverso l'androne, il porticato e la corte comune all'intero condominio.

La parte venditrice si riserva la proprietà e comunque ogni e qualsiasi diritto del sottosuolo al fine di realizzare uno o più vani interrati che resteranno di sua proprietà esclusiva; il sottosuolo rimane pertanto di piena ed esclusiva disponibilità della società venditrice."

Articolo 7)..... dichiara che:

a) le opere di realizzazione dell'intero condomino di cui fa parte immobile in oggetto, a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, sono state poste in essere in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data:

- 28 ottobre 1998 protocollo 1576/98;
- 9 novembre 2005 PG 1.105.063/2005, con relativa domanda di voltura spedita con raccomandata in data 26 maggio 2006;
- 29 maggio 2008 PG 440359/2008;

con precisazione che:

- ciascuna denuncia era corredata dalla prescritta documentazione e relazione di asseverazione;
 - sull'immobile in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di bosco;
 - gli interventi realizzati sono conformi alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
 - sono stati versati gli oneri concessori;
 - il Comune non ha manifestato determinazioni sospensive dell'intervento edilizio programmato;
 - in data 4 marzo 2009 PG 170.921/2009-0 è stata presentata al comune di Milano dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità
- b) la configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di detto immobile sono interamente conformi a quanto autorizzato.....

- o A beni (identificati al fg. 76 mapp. 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148) rinvenuti da
.....
..... a rogito notaio Roberto Banone di
Milano del 23.06.1997 rep. 60195/9905, **trascritto a Milano l il 25.06.1997 ai nn. 23680/16587**

(allegati sotto B1: copia atto di provenienza reperito nei fascicoli edilizi visionati in comune, nota di trascrizione del titolo)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, a seguito di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale con box di tre piani fuori terra oltre al piano interrato in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o DIA P.G. 1105063/2005 progr. 10261/2005 per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale con superfici destinate a parcheggi
- o DIA P.G. 440359/2008, progr. 4421/2008 del 29.05.2008 a variante essenziale art. 70 Re N.B.: unitamente alla pratica, presenti dichiarazioni e certificazioni del progettista, tra le quali l'impegnativa a presentare atto di pertinenza trascritto dei box agli appartamenti in costruzione (atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi)
- o Dichiarazione di Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità P.G. 170921/2009 del 04.03.2009
- Dalla documentazione prodotta dagli uffici preposti alla scrivente, si segnala che l'iter della pratica non risulta definito né concluso, in quanto, successivamente alla fine lavori, gli uffici preposti con comunicazione del 11.10.2016 invitavano la costruttrice al versamento di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché alla produzione del, necessario, atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggio, completo di registrazione e trascrizione, mai prodotto dalla parte
Dalla documentazione presente nel fascicolo, risultano mancati pagamenti di oneri per euro 33.647,12, per i quali risulta richiesta ingiunzione di pagamento in data 28.11.2016

Null'altro è stato prodotto dagli uffici alla scrivente

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, sono risultati mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%, per ogni lotto

(allegati sotto C: istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune oneri e atto di vincolo)

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

- o Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue:

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione, atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister)

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, naturalmente esente.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, facente stato al 20.03.2015, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o All'esecutata (provveduto all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate) i beni, identificati nella loro precedente consistenza, (fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148) sono pervenuti da atto di compravendita del 02.05.2006 rep.141151/9339, notaio Lucia Balconi di Sondrio trascritto **a Milano1 il 10.05.2006 ai nn. 36530/20639**

Stralcio dal rogito: "*Via Giovanni Terruggia 17, il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso officina e servizi con annessi un locale ad uso ufficio ad esso adiacente, un locale uso W.C. in cortile, nonché un locale deposito al piano seminterrato al quale si accede a mezzo di cortiletto interno e scala entrambi di proprietà, il tutto distinto la catasto Fabbricati di detto comune al foglio 76, particella 149 subalterno 501 – 150, subalterno 501, particelle tra loro graffate – Via Giovanni Terruggia n. 17, piano T-S1.....La Società venditrice garantisce che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla Via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso"*

" .. sono altresì comprese nella compravendita le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero condominio tra le quali è compreso il cortile comune particella 148"
" *la società venditrice: - garantisce espressamente che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso..*"

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(all. B1): copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

l'unità sub. 736 nelle pratiche edilizie è indicata come posto motocicli (viste anche le ridotte dimensioni, non congrue con un posto auto), diversamente la scheda catastale indica posto auto.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità, tramite procedura Docfa, ad un costo indicativo, di euro 600,00

Si richiama quanto riportato al punto 7, anche al riguardo dell'atto di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi alle unità abitative, come richiesto dagli uffici, e non prodotto dall'esecutata

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo IV) art 23

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Giovanni Terruggia, è composto da un piccolo corpo di fabbrica di un solo piano (mappale 149) e di un fabbricato di tre piani fuori terra (mappale 150) affacciati sul cortile interno su cui affaccia anche il corpo di fabbrica principale edificato in cortina sulla pubblica Via Terruggia di quest'ultimo non fanno parte le unità staggite oggetto di questa procedura. I corpi di fabbrica hanno facciate intonacate e finteggiate color giallo Milano e di colore rosso mattone ai piani superiori, il cortile comune ha pavimentazione a cubetti di porfido posato a secco a disegno semplice.

Sub. 732

Posto auto coperto posto al piano terra, con pavimento in battuto di cemento con accesso dal corsello comune. Il posto auto è compreso fra due pilastri e al momento del sopralluogo non era identificato dalle apposite strisce a pavimento

H interna 250 cm ca.

Sub. 736

Posto motocicli coperto posto al piano terra, con pavimento in battuto di cemento con accesso dal corsello comune. Delimitato su tre lati da pareti in muratura, di piccole dimensioni adatto alla sosta di scooter.

Lo stato delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
posto auto sub 732	sup. lorda di pavimento	13,00	100%	13,00
TOTALE		13,00		13,00

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
posto moto sub 736	sup. lorda di pavimento	8,00	100%	8,00
TOTALE		8,00		8,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it; unità compravendute nel medesimo fabbricato
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019– D33 –Milano-periferica Niguarda-Bignami-Parco nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le

eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 008:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/6 sub. 732	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
C/6 sub. 736	8,00	€ 700,00	€ 5.600,00
			€ 16.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, oltre ad un adeguamento del 2% come da punto 7

- **VALORE LOTTO** € 16.000,00
- Riduzione del valore del 7% (5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e 2% come da punto 7 edilizia) -€ 1.120,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 600,00

Pendenze condominiali: non presenti, si richiama il punto 5 della presente

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 14.280,00
arrotondato € 14.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - con l'unità Occupata: non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

LOTTO 09 mapp 149 SUB. 705 + mapp. 149 sub 706 + mapp 150 sub 728

Lotto 09 costituito dalla piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione deposito, costituito da un locale internamente suddiviso ed attrezzato a bagno e antibagno, di una unità immobiliare a destinazione deposito (utilizzato come deposito immondizie al servizio del condominio) al piano terreno, con accesso dal cortile comune, oltre a unità catastalmente posto auto scoperto posta nel secondo corpo di fabbrica del cortile interno al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - SUB. 705

Deposito di un locale internamente suddiviso in due locali attrezzati a bagno con antibagno

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 con sede in

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Deposito: Fg. 76, Mapp. 149, Sub. 705, Cat C/2, classe 8, consistenza 8 mq- sup. catastale totale 9 mq - rendita € 28,51 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 05/09/2008 protocollo n. mi0712999 in atti dal 05/09/2008 variazione di classamento (n. 57302.1/2008)
- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**

Al catasto terreni il mappale 149 come segue:

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Al catasto terreni il mappale 150 come segue:

Fg. 76, Mapp. 150, ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

cortile comune mapp 148 su due lati, mappale 231, altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05-09-2007

N.B: al sopralluogo è stato possibile visionare solamente la porzione di antibagno in quanto il locale bagno è risultato chiuso a chiave e le chiavi non sono risultate in possesso dell'amministratore di condominio (che ha accompagnato la scrivente ai sopralluoghi), ma, a detta dell'amministratore, in possesso di persone senza titolo.

Identificativo corpo B - SUB. 706

Deposito di un locale

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per _____ in SON

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Deposito: Fg. 76, Mapp. 149, Sub. 706, Cat C/2, classe 8, consistenza 14 mq- sup. catastale totale 16 mq - rendita € 49,89 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 05/09/2008 protocollo n. mi0712999 in atti dal 05/09/2008 variazione di classamento (n. 57302.1/2008)
- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**

Al catasto terreni il mappale 149 come segue:

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Al catasto terreni il mappale 150 come segue:

Fg. 76, Mapp. 150, ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca

derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

altra unità, mappale 231, altra unità sub 728 del mapp 150, vano scala, cortile comune mapp 148.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 05-09-2007 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue: non è presente finestra sul lato ovest.

Identificativo corpo C - SUB. 728

Catastalmente posto auto scoperto

N.B.: detto spazio, nelle pratiche edilizie, non individua un posto auto, ma uno spazio aperto tipo cortile/cavedio

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1000 con sede in

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1000

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Milano

Posto auto: Fg. 76, Mapp. 150, Sub. 728, Cat C/6, classe 3, consistenza 14 mq- sup. catastale totale 15 mq - rendita € 60,01 - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 11/03/2009 protocollo n. mi0203218 in atti dal 11/03/2009 variazione di classamento (n. 17405.1/2009)
- divisione del 11/03/2008 protocollo n. mi0225245 in atti dal 11/03/2008 divisione (n. 17462.1/2008)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 150 sub 714, cat in corso di definizione - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 05/09/2007 protocollo n. mi0746368 in atti dal 05/09/2007 frazionamento con cambio di dest. (n. 61424.1/2007)

Precedente identificativo:

Fg. 76, Mapp. 149 sub 501 graffato a mappale 150 sub 501, cat C/3, classe 11 consistenza 328 mq - VIA Giovanni Terruggia n. 17 piano: T-S1;

Derivante da:

- (altre) del 11/04/1995 protocollo n. mi0216098 in atti dal 03/04/2006 istanza n.472094/97 legge 154/88 (n. 15560.1/1995)

**

Al catasto terreni il mappale 149 come segue:

Fg. 76, Mapp. 149, ente urbano, sup. catastale 00 are, 51 ca derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548146 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11207.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Al catasto terreni il mappale 150 come segue:

Fg. 76, Mapp. 150, ente urbano, sup. catastale 03 are, 40 ca derivante da:

- variazione del 23/07/2015 protocollo n. mi0548148 in atti dal 23/07/2015 bonifica identificativo catastale (n. 11208.1/2015)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Coerenze dell'unità in un sol corpo:

mappale 149, mappale 231, corsello comune, vano ascensore e vano scala.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (25.07.2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 11-03-2008

(All. C: elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU del 2008 estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa nel corpo interno di un complesso immobiliare con accesso da Via Giovanni Terruggia 17 – Milano, zona residenziale periferica nord est del comune, denominata Bruzzano, compresa fra Affori e Bicocca.

Area urbanistica:

a traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere misto con presenza di edilizia residenziale di tipo medio/economico, in prossimità della storica villa Clerici, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

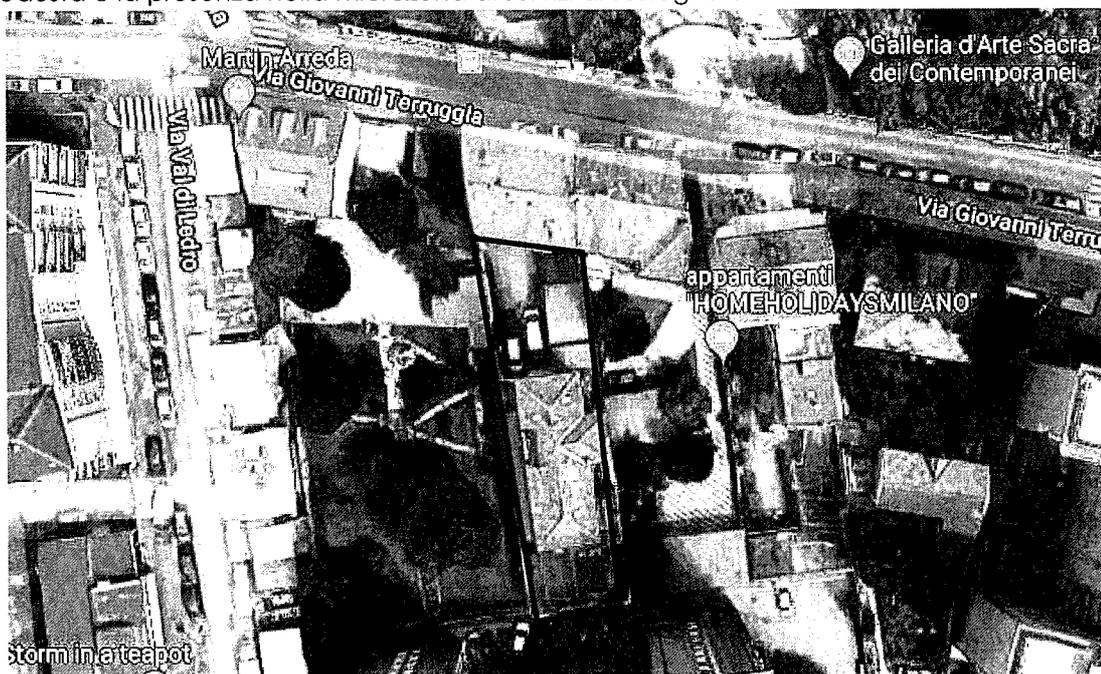
Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico: linee di superficie 42-51-83-166-172

Linea metropolitana 3 con la fermata di Affori centro e linea 5 con la fermata di Bicocca
Viale Fulvio Testi e Viale Rubicone garantiscono il collegamento con la rete delle tangenziali e autostradale di Milano

Servizi offerti dalla zona:

Modesta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 25 luglio 2019 si recava sul posto a alla presenza dell'amministratore del Condominio Dott.ssa Sonia Giuliente, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data del sopralluogo come segue:

- L'unità sub 705 del mappale 149 deposito attrezzato a bagno con antibagno è risultata in uso dal Condominio Terruggia 17 A in virtù di Contratto di Comodato Gratuito.
- N.B: al sopralluogo è stato possibile visionare solamente la porzione di antibagno in quanto il locale bagno è risultato chiuso a chiave e le chiavi non sono risultate in possesso dell'amministratore di condominio (che ha accompagnato la scrivente ai sopralluoghi), ma, a detta dell'amministratore, in possesso di persone senza titolo.
- L'unità sub 706 del mappale 149 deposito ed utilizzato come deposito immondizia ad uso condominiale è risultata in uso dal Condominio Terruggia 17 A in virtù di Contratto di Comodato Gratuito.
- L'unità sub. 728 è risultata libera

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la presenza di tale contratto di comodato gratuito per le unità in oggetto, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Varese, ufficio territoriale di Gallarate il 03.04.2018 al n. 729 serie 3. Decorrenza dal 15.01.2018, senza data di scadenza.

Oggetto del Contratto di Comodato Gratuito sono le seguenti unità immobiliari:

mapp. 149 sub 705 C/2

mapp. 149 sub 706 C/2

mapp. 150 sub 734 C/6

mapp. 150 sub 735 C/6

mapp. 150 sub 736 C/6

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato la non presenza di contratti di locazione o comodato gratuito per l'unità sub 728 in oggetto.

NOTE: l'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliente, riferisce che tale contratto costituisce: "una sorta di patto di pace, a scomputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie" imputabili a

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti, copia Contratto di Comodato Gratuito)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 20.03.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **Iscritta a Milano 1 in data 10.05.2006 ai nn. 36531/7621**, atto del 02.05.2006 rep. 141152/9340 a rogito Notaio Balconi Lucia di Sondrio, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona c.f. 03656170960 a carico dell'esecutata

Gravante su:

quota di 1/1 degli immobili distinti con i precedenti identificativi al Fg. 76 mapp. 149 sub 501 laboratorio, Fg. 76 mapp. 150 sub 501 laboratorio - Fg. 76 mapp. 148 ente comune

Importo capitale € 1.200.000,00

Importo complessivo € 2.400.000,00

Tasso interesse annuo 5,058%

Durata anni 14

Note a margine:

Annotazioni relativi a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura; annotazioni relative a Riduzioni di somma.

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 02.05.2006 rep. 141152/9340 presentata il 26/05/2006 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 9302 Registro generale n. 41043 – EROGAZIONE PARZIALE:

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 942 Registro generale n. 4596 – RIDUZIONE DI SOMMA:
Riduzione di somma dovuta da € 1.200,00 a € 970.000,00

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 30.10.2007 rep. 142959/9947 presentata il 22/01/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 943 Registro generale n. 4597 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"SI PRECISA CHE LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10049 Registro generale n. 74609 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGISTRATE AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 19.09.2008 rep. 143658/10310 presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 10050 Registro generale n. 74610 – QUIETANZA E CONFERMA:
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6094 – RIDUZIONE DI SOMMA:
Riduzione di somma dovuta da € 719.589,88 a € 626.589,88
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.12.2008 rep. 143807/10400 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1218 Registro generale n. 6095 – RESTRIZIONE DI BENI:
Riguardante beni non oggetto di questa procedura
Al quadro D come segue:
"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) "
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1219 Registro generale n. 6096 – RIDUZIONE DI SOMMA:
Riduzione di somma dovuta da € 626.589,94 a € 530.000,00
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 15.01.2009 rep. 143848/10431 presentata il 10/02/2009 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 1220 Registro generale n. 6097 – RESTRIZIONE DI BENI:
Riguardante beni non oggetto di questa procedura
Al quadro D come segue:
"SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI STRALCIO, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, . CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO TERZO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI;
- ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Valentina Vernazza di Milano del 22.12.2010 rep. 986/671 presentata il 19/01/2010 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 492 Registro generale n. 3202 – RESTRIZIONE DI BENI:
Riguardante beni non oggetto di questa procedura
Al quadro D come segue:
*".....GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' CANCELLATA ANCHE DALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148, CON PRECISAZIONE CHE SONO, TRA L'ALTRO, ENTITA' COMUNI A TUTTO E/O A PARTE DEL COMPENDIO CONDOMINIALE QUELLE DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 702 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1-T-1-2-3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL VANO SCALE;
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 703 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 704,705,706,707 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO PRIMO;
- FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 708 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 709,710 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO COMUNE IN PIANO SECONDO; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 711 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 712 E 713 - IL QUALE INDIVIDUA IL PASSAGGIO*

COMUNE IN PIANO TERZO:

= FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 715 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE IN PIANO INTERRATO;
 = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 727 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 728, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736 E 737 - IL QUALE INDIVIDUA IL CORSELLO DI ACCESSO AI BOX; = FOGLIO 76 PARTICELLA 150 SUBALTERNO 729 VIA GIOVANNI TERRUGGIA PIANO T BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTO IL FABBRICATO - IL QUALE INDIVIDUA IL LOCALE RIFIUTI; CON LA PRECISAZIONE CHE DETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI SONO STATI ASSUNTI A SEGUITO DI DENUNCIE DI VARIAZIONE REGistrate AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 PROTOCOLLO 746368 ED IN DATA 11 MARZO 2008 PROTOCOLLO 225245."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 940 Registro generale n. 725 – RESTRIZIONE DI BENI:

Riguardante beni non oggetto di questa procedura

Al quadro D come segue:

"LE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL PRECEDENTE QUADRO B FACEVANO PARTE DEL FABBRICATO IN LOCALITA' "VIA GIOVANNI TERRUGGIA N. 17" ORIGINARIAMENTE DISTINTO NELLA VECCHIA CONSISTENZA AL CATASTO FABBRICATE DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 76 PARTICELLA 149 SUBALTERNO 501 - PARTICELLA 150 SUBALTERNO 501 (PARTICELLE TRA LORO GRAFFATE) OLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA LE QUALI E' COMPRESO IL CORTILE COMUNE PARTICELLA 148."

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Lucia Balconi di Sondrio del 04.02.2013 rep. 145719/11557 presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 941 Registro generale n. 7256 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 314.638,26 a € 257.638,26

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5507 Registro generale n. 51885 – RIDUZIONE DI SOMMA:

Riduzione di somma dovuta da € 246.930,14 a € 172.637,97

- o ANNOTAZIONE a iscrizione, atto notaio Ciro De Vivo di Milano del 15.10.2013 rep. 20181/13148 presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di Milano 1 Registro particolare n. 5508 Registro generale n. 51886 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA:

relativo all'unità negoziale 2 composta come segue: fg 76, mapp150, Sub 717-722-724-725-726-728-732-736-734-735, fg. 76 mapp. 149, Sub.705 e 706

Importo capitale € 132.637,97

Importo complessivo € 265.275,94

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.05.2014 rep. 98 **trascritto a Milano 1 il 11.06.2014 ai nn. 28993/21393** promosso da
 _____ i carico dell'esecutata _____ gravante sulla
 piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

Altre trascrizioni:

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 02.09.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione ipotecaria facente stato al 03.04.15

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili sintetici + estrazione di note - aggiornata alla 02.09.19)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale/ Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail in data 22.07.19 all'amministrazione del condominio Dott.ssa Sonia Giuliani la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per ogni unità ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati o da deliberare, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'amministratore di Condominio, Dott. ssa Sonia Giuliani, riferisce a mezzo mail che il contratto di comodato gratuito stipulato con l'esecutata (di cui al punto 3 della presente relazione) costituisce: "una sorta di patto di pace, a scomputo di tutte le spese di condominio pregresse e future (rispetto alla data del contratto), ordinarie e straordinarie imputabili c

Dalla tabella millesimale ricevuta (indicante i subalterni), si riporta quanto segue:
Sub 728 posto auto scoperto, millesimi di proprietà 5,17

Note: i due depositi di cui al mappale 149 sub 705 e sub 706 (deposito immondizia) non risultano compresi nella tabella millesimale ricevuta

In merito alla richiesta della scrivente al riguardo di eventuali vizi/cause in corso, l'amministratore ha riferito che sono state incardinate due procedure civili (una promossa dal condominio, una da un privato), nei confronti dell'esecutata costruttrice, per risarcimento danni per vizi di costruzione (infiltrazioni) e opere non realizzate (locale pattumiera), entrambe vinte non in modo soddisfacente per i condomini.

L'amministratore ha fornito inoltre regolamento di condominio con integrazione al regolamento, alla cui lettura si rimanda

Al riguardo delle parti comuni, come anche riportato al quadro D di alcune note di trascrizioni di immobili venduti consultate dalla scrivente e come riportato in alcuni atti di compravendita consultati dalla scrivente, si riporta quanto segue:

"Articolo 2) *Precisazioni - Provenienza*

La vendita avviene a corpo e non a misura e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'immobile in contratto costituisce porzione, e precisamente:

- il cortile comune di cui al mappale 148 del foglio 76;

- il vano scale, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 702, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano S1-T-1-2-3;

- il passaggio comune al piano terzo, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 711, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano 3;

- il locale rifiuti, bene comune non censibile censito al Foglio 76, mappale 150, subalterno 729, via GIOVANNI TERRUGGIA, piano T.

La parte venditrice garantisce che l'accesso pedonale e carraio al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, avviene dalla via Giovanni Terruggia attraverso l'androne, il porticato e la corte comune all'intero condominio.

La parte venditrice si riserva la proprietà e comunque ogni e qualsiasi diritto del sottosuolo al fine di realizzare uno o più vani interrati che resteranno di sua proprietà esclusiva; il sottosuolo rimane pertanto di piena ed esclusiva disponibilità della società venditrice."

Articolo 7)..... dichiara che:

a) *le opere di realizzazione dell'intero condomino di cui fa parte immobile in oggetto, a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, sono state poste in essere in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data:*

- 28 ottobre 1998 protocollo 1576/98;

- 9 novembre 2005 PG 1.105.063/2005, con relativa domanda di voltura spedita con raccomandata in data 26 maggio 2006;
 - 29 maggio 2008 PG 440359/2008;
- con precisazione che:
- ciascuna denuncia era corredata dalla prescritta documentazione e relazione di asseverazione;
 - sull'immobile in oggetto non esistono vincoli artistici, ambientali o di bosco;
 - gli interventi realizzati sono conformi alle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici;
 - sono stati versati gli oneri concessori;
 - il Comune non ha manifestato determinazioni sospensive dell'intervento edilizio programmato;
 - in data 4 marzo 2009 PG 170.921/2009-0 è stata presentata al comune di Milano dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità
- b) la configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di detto immobile sono interamente conformi a quanto autorizzato.....

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione, atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister)

Attestazione Prestazione Energetica:

Immobili oggetto della presente, naturalmente esenti.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, facente stato al 20.03.2015, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano1 alla data del 02.09.2019 per nominativo ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o All'esecutato _____ che ha provveduto all'edificazione del complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate) i beni, identificati nella loro precedente consistenza, (fg. 76 mapp 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148) sono pervenuti da _____ con atto di compravendita del 02.05.2006 rep.141151/9339, notaio Lucia Balconi di Sondrio trascritto **a Milano 1 il 10.05.2006 ai nn. 36530/20639**

Stralcio dal rogito: "Via Giovanni Terruggia 17, il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso officina e servizi con annessi un locale ad uso ufficio ad esso adiacente, un locale uso W.C. in cortile, nonché un locale deposito al piano seminterrato al quale si accede a mezzo di cortiletto interno e scala entrambi di proprietà, il tutto distinto la catasto Fabbricati di detto comune al foglio 76, particella 149 subalterno 501 – 150, subalterno 501, particelle tra loro graffate – Via Giovanni Terruggia n. 17, piano T-S1.....La Società venditrice garantisce che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla Via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso"

" .. sono altresì comprese nella compravendita le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero condominio tra le quali è compreso il cortile comune particella 148"

" la società venditrice: - garantisce espressamente che l'accesso sia pedonale che con automezzi a quanto in oggetto dalla via Terruggia avviene attraverso l'androne, il porticato e la corte comuni all'intero complesso.."

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A i beni (identificati al fg. 76 mapp. 149 sub 501, fg. 76 mapp. 150 sub 501 e fg. 75 mapp. 148), pervennero da

con atto di provenienza reperito nei fascicoli edilizi visionati in comune, con atto a rogito notaio Roberto Banone di Milano del 23.06.1997 rep. 60195/9905, **trascritto a Milano il 25.06.1997 ai nn. 23680/16587**

(allegati sotto B1: copia atto di provenienza reperito nei fascicoli edilizi visionati in comune, nota di trascrizione del titolo)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, a seguito di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale con box di tre piani fuori terra oltre al piano interrato in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o DIA P.G. 1105063/2005 progr. 10261/2005 per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale con superfici destinate a parcheggi
- o DIA P.G. 440359/2008, progr. 4421/2008 del 29.05.2008 a variante essenziale art. 70 Re N.B.: unitamente alla pratica, presenti dichiarazioni e certificazioni del progettista, tra le quali l'impegnativa a presentare atto di pertinenza trascritto dei box agli appartamenti in costruzione (atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggi)
- o Dichiarazione di Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità P.G. 170921/2009 del 04.03.2009
- Dalla documentazione prodotta dagli uffici preposti alla scrivente, si segnala che l'iter della pratica non risulta definito ne concluso, in quanto, successivamente alla fine lavori, gli uffici preposti con comunicazione del 11.10.2016 invitavano la costruttrice al versamento di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria , nonché alla produzione del, necessario, atto di vincolo di pertinenzialità delle superfici destinate a parcheggio, completo di registrazione e trascrizione, mai prodotto dalla parte
Dalla documentazione presente nel fascicolo, risultano mancati pagamenti di oneri per euro 33.647,12, per i quali risulta richiesta ingiunzione di pagamento in data 28.11.2016

Null'altro è stato prodotto dagli uffici alla scrivente

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici non brillano per chiarezza, sono risultati mal conservati e catalogati, oggetto di prese visioni

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la scrivente ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%, per ogni lotto

(allegati sotto C: istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune oneri e atto di vincolo)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

N.B: al sopralluogo è stato possibile visionare solamente la porzione di antibagno in quanto il locale bagno è risultato chiuso a chiave e le chiavi non sono risultate in possesso dell'amministratore di condominio (che ha accompagnato la scrivente ai sopralluoghi), ma, a detta dell'amministratore, in possesso di persone senza titolo.

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto sub. 705 deposito, (attrezzato a bagno con antibagno) è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e parzialmente alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, in quanto nei titoli edilizi trattasi di un unico locale deposito ad uso comune.
- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto sub. 706 deposito, è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e alle pratiche edilizie (dove viene indicato come deposito ad uso comune) ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno della seguente modesta difformità consistente nella mancata realizzazione del vano finestra rappresentato graficamente sulla scheda catastale e sui tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Si riporta che, al sopralluogo, tale locale, è risultato utilizzato come "locale rifiuti" in quanto, il locale rifiuti come previsto nelle tavole grafiche delle pratiche edilizie, posto al piano terra del mappale 150 ove sono i box, non è stato realizzato.

- o Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto sub. 728 catastalmente posto auto scoperto, è risultato sostanzialmente corrispondente soltanto alla scheda catastale e non alle pratiche edilizie in quanto sui tipi grafici detto vano, non è computato nelle superfici a parcheggio, trattasi di spazio aperto tipo cortile/cavedio/superficie filtrante

La scrivente pertanto non valuterà detto spazio come posto auto, ma come area cortilizia

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere, per quanto riguarda i subb. 705 e 706 a regolarizzare le difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da euro 3.000,00 ad euro 5.000,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 4000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in ARU ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo III) art 17.2

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto, con accesso pedonale e carraio da Via Giovanni Terruggia, è composto da un piccolo corpo di fabbrica di un solo piano (mappale 149) e di un fabbricato di tre piani fuori terra (mappale 150) affacciati sul cortile interno su cui affaccia anche il corpo di fabbrica principale edificato in cortina sulla pubblica

Via Terruggia di quest'ultimo non fanno parte le unità staggite oggetto di questa procedura. I corpi di fabbrica hanno facciate intonacate e tinteggiate color giallo Milano e di colore rosso mattone ai piani superiori, il cortile comune ha pavimentazione a cubetti di porfido posato a secco a disegno semplice.

Sub. 705

Deposito posto a piano terra, attrezzato a bagno ed antibagno, composta di due locali finestrati con accesso dalla corte comune, privo di impianto di riscaldamento.

H interna 242 cm ca.

Internamente l'unità immobiliare dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, con pareti e pavimenti rivestiti di piastrelle ceramiche, soffitto intonacato, porte e finestre metalliche, utilizzato come bagno ed antibagno.

Sub. 706

Deposito posto a piano terra, utilizzato come deposito immondizia ad uso condominiale, con accesso dalla corte comune.

H interna 242 cm ca.

Internamente l'unità immobiliare dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, con pareti intonacate e verniciate, pavimenti rivestiti di piastrelle ceramiche, soffitto intonacato, porte e finestre metalliche, presente all'interno lavandino.

Sub. 728

Spazio scoperto al piano terra, con pavimento in battuto di cemento con accesso dal corsello comune dei posti auto coperti e box. Lo spazio ha tre lati delimitati da muratura.

L'eventuale ingresso al vano di una autovettura, parrebbe non agevole

Si ricorda, come da punto 7 che tale vano, nelle tavole agrafiche allegate ai tipi edilizi non è legittimato a box/posto auto e non è computato nelle superfici a parcheggio, trattasi di spazio aperto tipo cortile/cavedio/superficie filtrante.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

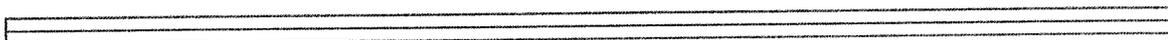
Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
deposito sub 705	sup. lorda di pavimento	9,00	100%	9,00
TOTALE		9,00		9,00

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
deposito sub 706	sup. lorda di pavimento	16,00	100%	16,00
TOTALE		16,00		16,00

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
sub 728	sup. lorda di pavimento	14,00	100%	14,00
TOTALE		14,00		14,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it; unità compravendute nel medesimo fabbricato
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019– D33 –Milano-periferica Niguarda-Bignami-Parco nord

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili

con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 009:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
C/2 sub. 705	9,00	€ 650,00	€ 5.850,00
C/2 sub. 706	16,00	€ 650,00	€ 10.400,00
sub. 728	14,00	a corpo	€ 1.000,00
			€ 17.250,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, oltre ad un adeguamento del 2% come da punto 7

• VALORE LOTTO	€ 17.250,00
• Riduzione del valore del 7% (5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e 2% come da punto 7 edilizia)	-€ 1.207,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00

Pendenze condominiali: non presenti, si richiama il punto 5 della presente

N.B.: si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 12.042,50
arrofondato	€ 12.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - con l'unità Occupata: non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico

del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 12.02.2020

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti copia contratto di comodato; mail di richiesta all'amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con documentazioni ricevute; atti di compravendita del 2013 scaricati da Sister

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + estrazione di note -

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli

Allegato C

- elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU del 19.12.2012 estratto il 21.10.18, scheda catastale in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 09.11.2018, visure catastali storiche estratte in data 02.09.2019, estratto di mappa;

- istanza accesso atti, DIA del 2005, DIA del 2008 con certificazioni e dichiarazioni, Fine lavori del 2009 con certificazioni, stralci tipi grafici significativi, comunicazioni comune richiesta oneri e richiesta atto di vincolo

Allegato D

- Rilievi fotografici lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009

invio perizia alle parti

